



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 14 listopada 2013 r.

Poz. 6323

### UCHWAŁA NR XXXII/344/2013 RADY MIASTA I GMINY MARGONIN

z dnia 10 października 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zbyszewice, w rejonie nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 129/5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy w Margoninie uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania wsi Zbyszewice, w rejonie nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 129/5- zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłaszanych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Na obszarze, objętym planem, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) zakaz zjazdu w linii rozgraniczającej drogę,
- 5) symbole przeznaczenia terenów, określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia, występujące na tym terenie;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają, lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu, albo stanowią element konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały, wyznaczony rozgraniczającymi liniami;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie, bezpośrednio metodami produkcyjnymi dóbr materialnych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji obiektów;
- 7) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć wymiar działki wzdłuż jej granicy z wyznaczoną na rysunku drogą publiczną lub wewnętrzną, z której działka jest obsługiwana;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnia zabudowy budynku - to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię terenu);
- 10) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 50%;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności.

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 2) dobra kultury współczesnej,
- 3) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 4) tereny zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz ponownego podziału nieruchomości.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych rozgraniczającymi liniami i oznaczonych symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren usług sportu i rekreacji oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem US/MN,
- 2) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony na rysunku symbolem RM,

- 3) teren rolniczy - oznaczony na rysunku planu symbolem R,
- 4) teren komunikacji – oznaczony na rysunku planu symbolem:
  - a) KD-D – droga publiczna dojazdowa,
  - b) KDW – droga wewnętrzna,

§ 6. 1. Zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem przebudowy, nadbudowy, rozbiórki – zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Nakaz uwzględniania, przy lokalizacji obiektów budowlanych, korzystnych warunków gruntowo – budowlanych.

3. Lokalizacja budynków w części działki wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy.

4. Ustala się realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów w obsłudze technicznej, urządzeń melioracyjnych, obiektów obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa, ochrony przeciwpożarowej.

5. Ogrodzenie od frontowej strony nieruchomości oraz od strony dróg publicznych i wewnętrznych o wysokości do 1,6 metra, z zakazem stosowania gotowych elementów betonowych prefabrykowanych. Wysokość ogrodzenia pozostałych części nieruchomości do 2,0 metra. Dopuszcza się realizację ogrodzeń z materiałów jak metal, stal (w tym siatka i jej odmiany) drewno oraz prefabrykowane elementy betonowe.

6. Wszelkie obiekty o wysokości większej lub równej niż 50 metrów n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

7. Prawo lokalizacji tablic informacyjnych, szyldów oraz infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego.

8. Nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni nieruchomości, w tym wprowadzenie różnorodnej zieleni (nisko i średnio piennej oraz drzew liściastych) spełniającej funkcję osłonową, dekoracyjną.

§ 7. Dla wyznaczonych terenów, o których mowa w §5 niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem US/MN - teren usług sportu i rekreacji oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) podstawowe przeznaczenie: funkcja rekreacyjna lub mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) prawo realizacji na działce jednego budynku głównego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego w formie zabudowy wolnostojącej,
- 3) prawo realizacji w budynku - usług związanych z turystyką i rekreacją, w tym m.in.: zakwaterowania, gastronomii,
- 4) podstawowe parametry budynku głównego:
  - a) ilość kondygnacji: do 2óch nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, możliwość wykonania kondygnacji podziemnej;
  - b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 13 metrów;
  - c) geometria dachu: dwu lub wielospadowa; pochylenie połaci 30-45°;
  - d) szerokość elewacji frontowej do 22,0 metrów;
  - e) posadowienie parteru 0,45 ÷ 0,60 metrów powyżej przyjętej rzędnej terenu,
  - f) dopuszcza się zintegrowanie z budynkiem pomieszczeń usług lub pomieszczeń gospodarczo-garażowych;
- 5) podstawowe parametry budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego:
  - a) usytuowanie budynku gospodarczo – garażowego: przy zachowaniu nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy a w przypadku braku wyznaczenia w odległości wynoszącej co najmniej 1,5 metra od granicy z nieruchomością sąsiednią,

- b) budynek do dwóch kondygnacji, o wysokości do 6 metrów od poziomu terenu i powierzchni zabudowy od 30 m<sup>2</sup> do 65 m<sup>2</sup>,
  - c) forma dachu dwu lub wielospadowa, o pochyleniu połaci dachowych 30-45°,
  - d) budynek formą architektoniczną nawiązujący do budynku głównego;
- 6) kolorystyka dachu: czerwień, brąz, czerń wraz z ich odcieniami,
  - 7) nakaz stosowania pastelowych barw elewacji budynków,
  - 8) prawo lokalizowania urządzeń reklamowych wyłącznie przytwierdzonych do elewacji budynku, o powierzchni nie przekraczającej 5m<sup>2</sup>,
  - 9) prawo budowy chodników, ścieżek, obiektów małej architektury m.in.: architektury ogrodowej, w tym altan o konstrukcji osłon ażurowej i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 30m<sup>2</sup> oraz zbiorników wodnych,
  - 10) na działce należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na samochody osobowe i na pojazdy mechaniczne w zakresie własnych potrzeb, realizowane jako miejsca w garażu lub w wyznaczonej części nieruchomości,
  - 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 12) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 13) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
  - 14) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM - teren zabudowy zagrodowej:
- 1) podstawowe przeznaczenie: funkcja zabudowy zagrodowej,
  - 2) prawo realizacji na działce budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczo – garażowych w formie zabudowy wolnostojącej,
  - 3) prawo prowadzenia rolniczej działalności gospodarczej,
  - 4) możliwość rozbudowy istniejących budynków oraz budowy budynków służących prowadzonej działalności gospodarczej,
  - 5) prawo realizacji w budynku - usług związanych z turystyką i rekreacją, w tym m.in.: zakwaterowania, gastronomii,
  - 6) podstawowe parametry budynku głównego:
    - a) ilość kondygnacji: do 2óch nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, możliwość wykonania kondygnacji podziemnej;
    - b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 13 metrów;
    - c) geometria dachu: dwu lub wielospadowa; pochylenie połaci 30-45°;
    - d) szerokość elewacji frontowej do 22,0 metrów;
    - e) posadowienie parteru 0,45 ÷ 0,60 metrów powyżej przyjętej rzędnej terenu,
    - f) dopuszcza się zintegrowanie z budynkiem pomieszczeń usług lub pomieszczeń gospodarczo-garażowych;
  - 7) podstawowe parametry budynków gospodarczo-garażowych oraz budowli służących obsłudze gospodarstwa zagrodowego:
    - a) usytuowanie przy zachowaniu nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy a w przypadku braku wyznaczenia w odległości wynoszącej co najmniej 1,5 metra od granicy z nieruchomością sąsiednią,
    - b) do dwóch kondygnacji, o wysokości do 22 metrów od poziomu terenu i powierzchni zabudowy od 30 m<sup>2</sup> do 450 m<sup>2</sup>,
    - c) forma dachu dwu lub wielospadowa, o pochyleniu połaci dachowych 30-35°,
  - 8) kolorystyka dachu: czerwień, brąz, czerń wraz z ich odcieniami,

- 9) nakaz stosowania pastelowych barw elewacji budynków,
- 10) prawo lokalizowania urządzeń reklamowych wyłącznie przytwierdzonych do elewacji budynku, o powierzchni nie przekraczającej 5m<sup>2</sup>,
- 11) prawo budowy chodników, ścieżek, obiektów małej architektury m.in.: architektury ogrodowej, w tym altan o konstrukcji osłon ażurowej i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 30m<sup>2</sup> oraz zbiorników wodnych,
- 12) na działce należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na samochody osobowe i na pojazdy mechaniczne w zakresie własnych potrzeb, realizowane jako miejsca w garażu lub w wyznaczonej części nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej,
- 14) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 15) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
- 16) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

#### 3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem R - teren rolniczy:

- 1) podstawowe przeznaczenie: funkcja rolnicza,
- 2) prawo prowadzenia rolniczej działalności gospodarczej,
- 3) prawo realizacji budynków, budowli służących obsłudze gospodarstwa zagrodowego: do 2óch kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 22 metrów, z dachem symetrycznym o pochyleniu połaci dachowych do 350,
- 4) kolory obiektów pastelowe,
- 5) prawo budowy chodników, ścieżek, obiektów małej architektury m.in.: architektury ogrodowej, w tym altan o konstrukcji osłon ażurowej i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 30m<sup>2</sup>,
- 6) dopuszcza się zalesienie lub zadrzewienie terenu,
- 7) miejsca postojowe na pojazdy mechaniczne (min. 1 szt), realizowane w wyznaczonej części nieruchomości przy budynkach, budowlach służących obsłudze gospodarstwa zagrodowego,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni działki budowlanej,
- 9) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
- 11) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

#### 4. Tereny komunikacji:

- 1) KD-D – droga publiczna dojazdowa:
  - a) teren stanowi poszerzenie istniejącej publicznej drogi gminnej, szerokość 4 metry,
  - b) prawo realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 2) KDW – droga wewnętrzna:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 metrów,
  - b) wyznaczyć trójkąt widoczności (min. 4x4 metrów),
  - c) drogi zakończone zatoką do nawracania,
- 3) docelowa nawierzchnia dróg utwardzona, prawo wydzielenia chodnika dla pieszych
- 4) prawo lokalizowania urządzeń reklamowych wolnostojących, o powierzchni nieprzekraczającej 10m<sup>2</sup>,
- 5) dopuszcza się stosowanie technicznych elementów uspokojenia ruchu na drogach publicznych klasy dojazdowej oraz drogach wewnętrznych,
- 6) nakaz wprowadzenia zieleni nisko i wysoko piennej w obrębie pasa drogowego,

**§ 8. 1.** Nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni nieruchomości, w tym wprowadzenie różnorodnej zieleni (nisko i średnio piennej oraz drzew liściastych) spełniającej funkcję osłonową, dekoracyjną, w szczególności wokół terenów o różnym przeznaczeniu.

2. Zagospodarowanie terenu i korzystanie podporządkować przepisom obowiązującego prawa oraz zasadom utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Margonin.

3. W strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Kopalna Smogulec – Margonin – Obszar Wysokiej Ochrony Wód (OWO – nr 139), zagospodarowanie terenów w maksymalnym stopniu winno zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami i skażeniami.

4. W celu ochrony akustycznej terenów ustala się:

- 1) dla terenu usług sportu i rekreacji oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (US/MN) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji rekreacyjno – sportowej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej,
- 3) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

5. Dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w trakcie budowy, do mikroniwelacji terenu, spełniające funkcje estetyczne i ekranizujące dla poszczególnych elementów zagospodarowania terenu, o ile masy ziemne spełniają standardy jakości gleby określone w przepisach szczególnych.

**§ 9.** Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych, zakres których określi pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne, które należy uzyskać przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§ 10.** Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki:

1. Postuluje się aby podziały działek były wykonywane zgodnie z ustaleniami planu.

2. Działki lub zespoły działek, których kształt wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury technicznej, ukształtowanie, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu, należy scalić i wtórnie podzielić.

3. Działki budowlane uzyskane w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek 600,0 m<sup>2</sup>,
- 3) prostopadły kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic;
- 4) w uzasadnionych przypadkach możliwość zachowania mniejszego kąta przy nawiązaniu do istniejącej granicy własnościowej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;

4. Dopuszcza się możliwość łączenia kilku kolejnych działek w jedną z usytuowaniem budynku mieszkalnego na jednej z działek zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Prawo wydzielenia obiektów budowlanych wraz z terenem niezbędnym do ich obsługi.

6. Prawo wydzielenia nieruchomości (dostosowanej do potrzeb operatora sieci) dla celów budowy infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji.

7. Dopuszcza się wydzielenie nieruchomości niezbędnych dla potrzeb właściwej obsługi terenu.

**§ 11.** Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego uzbrojenia terenu: w oparciu o istniejącą infrastrukturę wodociągową, energetyczną i telekomunikacyjną, w oparciu o możliwości eksploatacyjne istniejących urządzeń.

2. Nowoprojektowaną sieć uzbrojenia technicznego realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a w uzasadnionych przypadkach na terenach o innym przeznaczeniu.

3. 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-komunalne ustala się poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej położonej wzdłuż publicznej drogi gminnej na warunkach określonych poprzez gestora sieci oraz w uzasadnionych przypadkach z własnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) nakaz zapewnienia dla obszaru objętego planem, zaopatrzenia wodnego dla celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do działań ratowniczych;

4. W zakresie ścieków komunalnych ustala się docelowe podłączenie nieruchomości do zbiorczego systemu odprowadzania ścieków. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego wykonanego z tworzywa sztucznego lub przydomowej oczyszczalni ścieków (wyłącznie przy zachowaniu odpowiednich warunków gruntowo – wodnych oraz przy spełnieniu obowiązujących wymogów prawa).

5. Zakłada się kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) poprzez zbiorczą kanalizację deszczową lub ogólnospławną oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, tymczasowe grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

6. 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci; 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną z dopuszczeniem jej przebudowy, w tym w drodze usunięcia kolizji na zasadach określonych przez właściciela sieci, 1)zakazuje się lokalizacji obiektów w odległościach mniejszych niż w określonych w obowiązujących normach od istniejącej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia SN-15kV oraz uniemożliwiania dojazdu do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym. Lokalizację obiektów budowlanych w pobliżu linii uzgodnić z operatorem sieci, 2)zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii sieci elektroenergetycznych oraz innych napowietrznych sieci urządzeń infrastruktury technicznej,

7. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz ziemny;

8. 1) odpady komunalne oraz odpady, które swym składem fizyko-chemicznym nie odbiegają od odpadów komunalnych gromadzone i segregowane zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu porządku i czystości oraz o odpadach. 2) odpady mogące zagrozić środowisku do czasu ich wywozu do unieszkodliwienia lub do dalszego wykorzystania należy odpowiednio magazynować z zachowaniem przepisów ustawy o odpadach;

9. Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych poprzez własne systemy grzewcze z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz alternatywnych źródeł energii.

10. W zakresie telekomunikacji przewiduje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, poprzez istniejące i projektowane kanały technologiczne na warunkach zarządcy tych kanałów.

11. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niewymienionych w niniejszej uchwale, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

**§ 12.** Na obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu, uchwała się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 10 %.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

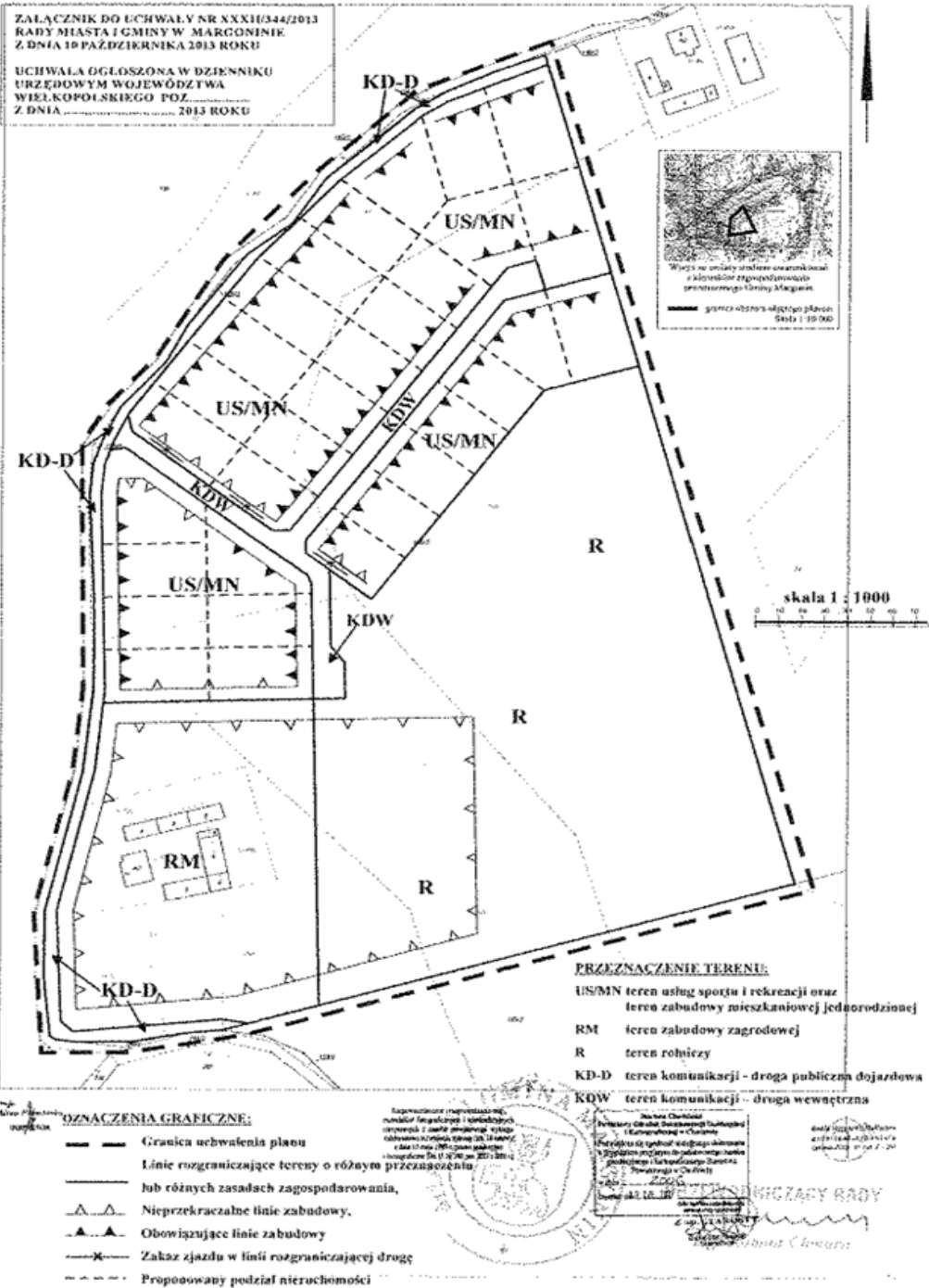
**§ 14.** Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) Roman Chmara

**Rysunek planu**  
**- załącznik nr 1 do uchwały**  
**KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ**  
 Skala 1:1 000

Województwo: wielkopolskie  
 Powiat: krotkiński  
 Jednostka ewidencyjna: 780004\_3, MARGONIN - OLSZAN WIELKI  
 Obręb ewidencyjny: 0003, OLSZAN WIELKI  
 Akcja ewidencyjna: 3  
 Data: 12.09.2013  
 Skala: 1:1000  
 Dł. Łąc.: 2102012

**Miejscowy plan zagospodarowania**  
**przestrzennego wsi Zbyszewice,**  
**w rejonie nieruchomości oznaczonej**  
**numerem ewidencyjnym 129/5**





**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**do uchwały Nr XXXII/344/2013**  
**Rady Miasta i Gminy w Margoninie**  
**z dnia 10 października 2013 roku**

**Rozstrzygnięcie o stwierdzeniu zgodności miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego wsi Zbyszewice, w rejonie nieruchomości**  
**oznaczonej numerem ewidencyjnym 129/5**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zbyszewice, w rejonie nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 129/5 jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin, uchwalonego uchwałą Nr XII/117/99 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 29 grudnia 1999 roku oraz zmianą studium, uchwaloną uchwałą Nr XXI/215/05 z dnia 28 września 2005 roku

**Uzasadnienie**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin określa zasady zagospodarowania przestrzennego terenów objętych niniejszą uchwałą. Na obszarze miejscowego planu, Studium wskazuje:

- potencjalne tereny zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- możliwość lokalizowania na terenach zabudowy mieszkaniowej usług nieuciążliwych,
- tereny zabudowane o podstawowej funkcji mieszkaniowej,
- zachowanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, zmiany przeznaczenia z zachowaniem przepisów odrębnych,
- rozwinięcie bazy noclegowej z ofertą skierowaną do możliwie najszerszego kręgu odbiorców o zróżnicowanym standardzie (hotele, zajazdy, pokoje do wynajęcia, campingi, pola namiotowe),
- tereny upraw rolnych.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego funkcje terenów, zasady zagospodarowania, nakazy, zakazy, są zgodne z polityką przestrzenną, określoną w studium w zakresie przeznaczenia terenów, ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturalnego – umożliwią właściwe zagospodarowanie atrakcyjnych terenów atrakcyjnych, położonych we wsi Zbyszewice.



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*[Signature]*  
Województwo Wielkopolskie

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**do uchwały Nr XXXII/344/2013**  
**Rady Miasta i Gminy w Margoninie**  
**z dnia 10 października 2013 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zbyszewice, w rejonie nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 129/5, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe instytucje w kompetencji, których leży rozwój sieci, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy wieloletniej prognozy finansowej.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
  - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.



PRZEWODNICZĄCY RADY

*[Signature]*  
mgr Piotr Chmura

**ZALĄCZNIK NR 4**  
**do uchwały Nr XXXII/344/2013**  
**Rady Miasta i Gminy w Margoninie**  
**z dnia 10 października 2013 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zbyszewice, w rejonie nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 129/5**

Niniejszym stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu nie wpłynęły uwagi ani wnioski, w związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



PRZEMOCHOWICZAKI RADY  
*[Signature]*  
Rada Miasta i Gminy

BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY  
MARGONIN

**Informacja - załącznik do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zbyszewice, w rejonie nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 129/5, określona przez ustawę z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami)**

**Przedstawienie dopełnienia obowiązku wynikającego z art. 42 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:**

W trakcie trwania postępowania, zmierzającego do uchwalenia miejscowego planu i przeprowadzenia strategicznej oceny na środowisko, społeczeństwo było informowane o poszczególnych etapach postępowania - zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. m.in.: poprzez informację: o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Powyższe informacje ukazały się w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Margonin. W trakcie trwania etapu wyłożenia miejscowego planu do publicznego wglądu nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

**Przedstawienie dopełnienia obowiązku wynikającego z art. 55 ust 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:**

W trakcie opracowywania projektu zmiany planu miejscowego nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych w stosunku do ustaleń zawartych w uchwalonym dokumencie ze względu na zasady sporządzania oraz obowiązkowy zakres planu, określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 647) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym, trudno wskazywać rozwiązania alternatywne w stosunku do przedstawionego projektu. O ewentualnym wariantowaniu można mówić w kontekście wyborów szczegółowych rozwiązań technicznych na etapie realizacji zadań.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zbyszewice, w rejonie nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 129/5, wynika z potrzeb uregulowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz wyznaczenia dalszego sposobu Obszar objęty planem może być atrakcyjnie zagospodarowany, stanowi potencjalne miejsce dla rozwoju budownictwa usług sportu rekreacji i wypoczynku oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które może zostać realizowane w bezpieczny dla środowiska sposób tj. poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.

Projekt planu uwzględnia możliwości pozyskania terenów pod inwestycje oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Przeprowadzona analiza stwierdziła, iż założenia planu nie będą stanowić zagrożenia dla środowiska naturalnego. Realizacja miejscowego planu nie będzie wpływać negatywnie na obszary Natura 2000. Trzeba jednak pamiętać, iż zarówno na etapie szczegółowego projektowania, realizacji, jak i eksploatacji należy stosować się do rozwiązań mających na celu ochronę środowiska (rozwiązania zostały określone w prognozie oddziaływania na środowisko).

**1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko:**

W planie miejscowym uwzględniono wszystkie ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, dlatego posiadają one bezpośrednie lub pośrednie odzwierciedlenie w postaci przepisów dokumentu, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W zakresie kompensacji przyrodniczej, zapobiegania oraz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, które stanowić może skutek realizacji dokumentu, wprowadzono poniżej przedstawione regulacje.

Ustalenia prognozy, które stanowić mogą przedmiot regulacji dokumentu	Ustalenia zmiany planu miejscowego
Ochrona środowiska wodnego (wody powierzchniowe i podziemne) poprzez ustalenie poprawnych regulacji w zakresie gospodarki ściekami i odpadami:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w zakresie ścieków komunalnych ustala się docelowe podłączenie nieruchomości do zbiorczego systemu odprowadzania ścieków. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego wykonanego z tworzywa sztucznego lub przydomowej oczyszczalni ścieków (wyłącznie przy zachowaniu odpowiednich warunków gruntowo – wodnych oraz przy spełnieniu obowiązujących wymogów prawa).</li> <li>- zakłada się kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) poprzez zbiorczą kanalizację deszczową lub ogólnospławną oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,</li> <li>b) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, tymczasowe grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,</li> </ul> </li> <li>- odpady komunalne oraz odpady, które swym składem fizykochemicznym nie odbiegają od odpadów komunalnych gromadzone i segregowane zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu porządku i czystości oraz o odpadach.</li> <li>- odpady mogące zagrozić środowisku do czasu ich wywozu do unieszkodliwienia lub do dalszego wykorzystania należy odpowiednio magazynować z zachowaniem przepisów ustawy o odpadach;</li> </ul>
Ochrona zasobów przyrodniczych poprzez nakaz zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej:	Wskaźnik określający minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: dla terenu usług sportu i rekreacji oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także na terenie zabudowy zagrodowej, wynosi 50%
Ochrona powierzchni ziemi:	dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w trakcie budowy do niwelacji terenu, spełniających funkcje estetyczne i ekranizujące, o ile masy ziemne spełniają standardy jakości gleby określone w przepisach szczególnych
Ochrona powietrza poprzez przeciwdziałanie powstawaniu niskiej emisji:	zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych poprzez własne systemy grzewcze z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz alternatywnych źródeł energii

Ochrona akustyczna terenów poprzez wprowadzenie zakazu przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:	<p>1) dla terenu usług sportu i rekreacji oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (<b>US/MN</b>) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>2) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji rekreacyjno – sportowej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej,</p> <p>3) dla terenów zabudowy zagrodowej (<b>RM</b>) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy zagrodowej,</p>
Ochrona krajobrazu poprzez szczegółowe wytyczenie formy i wielkości zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- określenie gabarytów budynków,</li> <li>- geometrii dachu,</li> <li>- maksymalnej wysokości budynku,</li> <li>- kolorystyki elewacji i powierzchni dachowych,</li> <li>- lokalizacji małej architektury,</li> <li>- realizacji ogrodzeń.</li> </ul>
Usprawnienie ruchu kołowego dla ograniczenia uciążliwości emisji komunikacyjnej	Zachowanie istniejącego układu dróg, zaprojektowanie dróg wewnętrznych

2) **opinie właściwych organów:**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do zaopiniowania przez:

- Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chodzieży,
- Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej,
- Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

Wyżej wymienione organy zaopiniowały projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozytywnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany opiniowaniu Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu dwukrotnie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu swoimi opiniami wnosił uwagi do przedłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko. Końcowa opinia (bez uwag) została uzyskana w dniu 31/12/2012 roku, znak WOO-III.410.725.32013.PW.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny postanowił zaopiniować przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag (opinia z dnia z dnia 24/10/2012, znak ON.NS-72/4-20/12).

Gminna Komisja Architektoniczno – Urbanistyczna Protokołem – Opinią Nr 1, z dnia 22/10/2012 roku zaopiniowała pozytywnie przedłożone dokumenty.

Podobnie jak wyżej postanowił Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej tj. pozytywnie, bez uwag zaopiniował miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – opinia z dnia 16/10/2012 roku, znak OPO-WKR-61730-305/12(2).

Kolejnym organem który pozytywnie i bez uwag zaopiniował przedłożone przez Burmistrza Miasta i Gminy Margonin dokumenty był Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny – opinia z dnia 22/10/2012 roku, znak DN-NS.9012.5.577.2012.

3) **zgłoszone uwagi i wnioski:**

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski (ze strony społeczeństwa).

4) **wynik postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko:**

Biorąc pod uwagę zakres opracowania a zwłaszcza jej oddziaływanie nie było brane pod uwagę transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

5) **propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu:**

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wymogi ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami aktów prawnych.

Podczas funkcjonowania zrealizowanych przedsięwzięć na terenie objętym opracowaniem planu zawsze istnieje ryzyko wystąpienia negatywnych zjawisk dla środowiska, trudnych do określenia i zminimalizowania w zapisach ustaleń planu (np. wystąpienie pożaru, awaria sieci infrastruktury technicznej, wypadki komunikacyjne).

Monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko polegać winien na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska lub w ramach indywidualnych zamówień. Należy zaznaczyć, że monitoring dokonany w oparciu o analizy i oceny stanu poszczególnych komponentów środowiska przeprowadzony w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska możliwy jest wyłącznie w oparciu o dane odnoszące się do obszaru objętego projektem planu miejscowego.

W szczególności monitoring winien objąć komponenty środowiska jak oddziaływanie na powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne, szatę roślinną i zwierzęta, klimat akustyczny, obszary cenne przyrodniczo.

Ponadto monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko polegać winien na kontroli i ocenie zgodności:

- wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną,
- sposobu prowadzenia gospodarki odpadami,
- zrealizowanej zabudowy,
- wykonanych nasadzeń i zagospodarowania zielenią,

z ustaleniami przyjętego dokumentu.

Monitoring skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko odbywać się będzie w sposób ciągły i odpowiadać za niego będzie Burmistrz Miasta i Gminy Margonin.

Należy zaznaczyć, że monitoring będzie uzależniony od tempa docelowego zagospodarowania terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania terenu. Analiza tempa zagospodarowania terenów budowlanych w Gminie Margonin wskazuje, że proces ten przebiega bardzo wolno, właściciele nieruchomości wypełniają obowiązki nałożone na nich zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz innymi przepisami prawa. Przyjmuje się, że podobnie będzie na omawianym terenie.



Burmistrz  
Zdzisław Pięchocki